

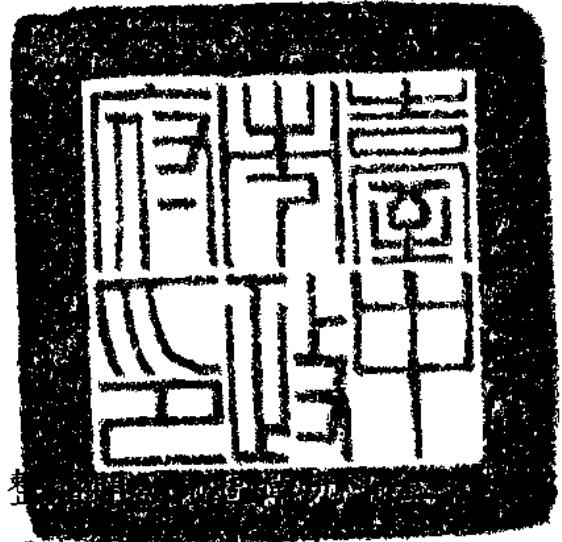
正本

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府 公告

發文日期：中華民國96年4月24日  
發文字號：府都計字第0960078105號  
附件：見主旨



主旨：公告「擬定台中市都市計畫（整頓都市計畫）計畫書、圖，並自公告日起實施，請周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21、23條。
- 二、本市都市計畫委員會第219次會議紀錄。

公告事項：

- 一、公告內容：如計畫書、圖。
- 二、公告地點：臺中市政府（公告欄）、臺中市北屯區公所（公告欄）。

# 市長胡志強

# 擬定台中市都市計畫 （整體開發地區單元十二）

## 細部計畫書【摘要本】

【本細部計畫書依民國 96 年 4 月 24 日府都計字第 0960078105 號文公告發佈實施】

（註：摘要本僅摘錄部份計畫書內容供民眾參閱，詳細計畫內容請詳閱核定計畫書圖）

擬定機關：台中市政府  
中華民國 96 年 4 月

## 台中市政府擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元十二)細部計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第十七條。	
擬定都市計畫機關	台中市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	無	
本案公開展覽起訖日期	<p>公開展覽日期：民國 95 年 10 月 30 日至 11 月 28 日止，合計三十天（民國 95 年 10 月 27 日府都計字第 0950220564 號公告），並刊登於民國 95 年 10 月 28 日～30 日等三天之自由時報【28、29 日 F14 版、30 日 F17 版】。</p>	
	<p>公展說明會 日期：民國 95 年 11 月 9 日 上午 10 時整。 地點：台中市北屯區公所禮堂。</p>	
人民團體對本案之反映意見	彙整後計有 19 案，詳人民及團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	台中市都市計畫委員會民國 96 年 3 月 14 日第 219 次會議審查通過。

## U目 錄

壹、計畫緣 .....	1
貳、法令依據 .....	1
參、細部計畫範圍與面積 .....	1
肆、計畫範圍主要計畫概要 .....	2
伍、相關計畫 .....	4
陸、發展願景與計畫目標 .....	4
柒、空間發展模式 .....	4
捌、計畫年期及計畫人口 .....	6
玖、土地使用分區計畫 .....	6
拾、公共設施用地計畫 .....	8
拾壹、道路系統計畫 .....	9
拾貳、開放空間系統計畫 .....	9
拾參、土地使用分區管制要點 .....	11
拾肆、事業及財務計畫 .....	19

## 圖 目 錄

圖一 計畫範圍主要計畫示意圖 .....	3
圖二 空間發展模式示意圖 .....	5
圖三 細部計畫示意圖 .....	7
圖四 開放空間系統示意圖 .....	10
圖五 住宅區建築退縮形式參考圖 .....	18
圖六 住宅區鏤空圍牆參考圖 .....	18

## 表 目 錄

表一 單元十二細部計畫範圍主要計畫土地使用計畫面積表 .....	2
表二 單元十二細部計畫土地使用計畫面積表 .....	8
表三 單元十二細部計畫公共設施用地編號與面積表 .....	9
表四 單元十二市地重劃開發經費概估表 .....	20
表五 單元十二市地重劃負擔概估表 .....	21

## 壹、計畫緣起

本計畫區原屬於台中市都市計畫第一次通盤檢討案所劃設之後期發展地區。

由於政府政策、時空環境變遷、大法官會議有關都市計畫人民權益之解釋、以及原先劃設優先發展區已依附帶條件次第擬定細部計畫並完成市地重劃開發。民國 93 年 6 月 15 日發布實施之「變更台中市都市計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分)」案，將後期發展地區變更為整體開發地區，同時導入開發許可機制，訂定開發單元、開發方式以及開發優先次序原則，並於主要計畫發布實施後，優先獎勵土地所有權人彙整開發意願，擬定細部計畫及自辦市地重劃。

本計畫區屬於整體開發地區第十二單元，並由土地所有權人匯集開發意願，向台中市政府申請代為擬定細部計畫，期藉由公私部門合作，引導都市土地合理有效率之開發，並且維護土地所有權人之權益。

## 貳、法令依據

台中市都市計畫第三次通盤檢討變更內容綜理表第八案附帶條件，經各該開發單元範圍內私有土地所有權人 1/2 以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積 1/2 之同意者，得向台中市政府申請代為擬定細部計畫，以自辦市地重劃方式開發。本計畫區業已符合上述之規定條件，特依據都市計畫法第十七條，擬定本細部計畫案。

## 參、細部計畫範圍與面積

本計畫範圍北側以 30M-1 號計畫道路（松竹路一段）外緣為界；東及東南側以 15M-27 號計畫道路（早溪西路三段）內緣為界；西以縱貫鐵路東側之 40M-7 號計畫道路內緣為界；南以部份 20M-4 號計畫道路內緣、8M 計畫道路內緣及擴大住宅區界線等，但扣除為安置九二一震災受災戶所計畫之「擬定台中市都市計畫（解除部分後期發展區開發限制—安置九二一

震災受災戶）細部計畫區」（面積 4.4462 公頃）【計畫範圍於 20M-3 號計畫道路交界部份，其中 8 公尺屬於九二一震災安置區內；12 公尺屬於本計畫區內】。本細部計畫區因九二一震災安置區之分隔為大區（75.7867 公頃）與小區（1.1122 公頃），面積合計 76.8989 公頃（請參見圖一）。

#### 肆、計畫範圍主要計畫概要

本計畫範圍主要計畫之土地使用分區為住宅區，公共設施用地則有公園、文中、文小、停車場與廣場兼停車場用地，請參見圖一；計畫面積請參見表一。

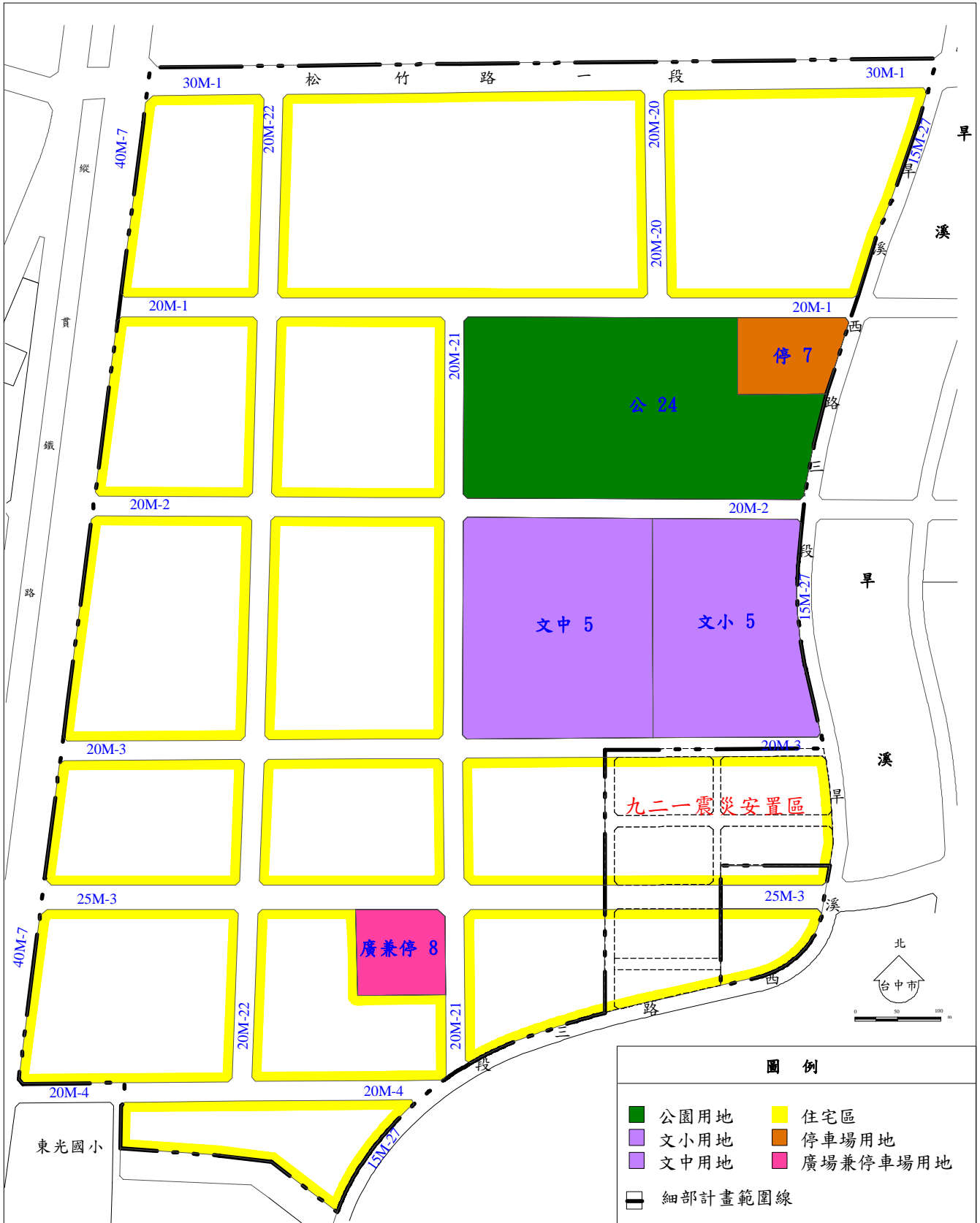
計畫範圍內計有九條主要計畫道路；寬度均在 20 公尺以上，構成棋盤式道路網。

表一 單元十二細部計畫範圍主要計畫土地使用計畫面積表

項目及編號		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住宅區	48.1797	62.65
	公共設施用地		
	公園用地 公 24	6.1528	8.00
	文中用地 文中 5	4.4598	5.80
	文小用地 文小 5	3.5279	4.59
	停車場用地 停 7	0.8217	1.07
	廣兼停用地 廣兼停 8	0.8074	1.05
	道路用地	12.9498	16.84
	合計	28.7192	37.35
總計		<b>76.8989</b>	<b>100.00</b>

資料來源：依據台中市政府「變更台中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（有關計畫圖、第十二期重劃區、部分體二用地、後期發展區部分）」圖檔與「擬定台中市都市計畫（解除部分後期發展區開發限制—安置九二一震災受災戶）細部計畫區樁位成果」圖檔量測，並與台中市政府 94 年 5 月「變更台中都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）（經內政部都市計畫委員會第 604 次及 607 次會議審決部分）書」中公共設施用地面積相檢核。

- 註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。  
2.因採四捨五入計算，以致個別數字加總與合計數字會略有差異。



圖名 圖一 計畫範圍主要計畫示意圖

案名 擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元十二)細部計畫案

## 伍、相關計畫

與本計畫區相關之計畫有九二一震災安置區細部計畫、台中都會區捷運系統烏日文心北屯線計畫及台中鐵路立體化計畫。

本計畫區將是台中市十四處整體開發地區單元中，三處直接有該捷運路線服務的地區之一；更是唯一有兩處捷運車站與鐵路轉乘車站的地區。G3 車站（松竹路／舊社巷週邊）將位於計畫區北邊；而位於計畫區西北側之 G4 車站（北屯路舊社公園週邊）將與台中鐵路立體化計畫，共構為松竹／G4 轉乘車站，計畫區將有現代化交通的便捷性。

## 陸、發展願景與計畫目標

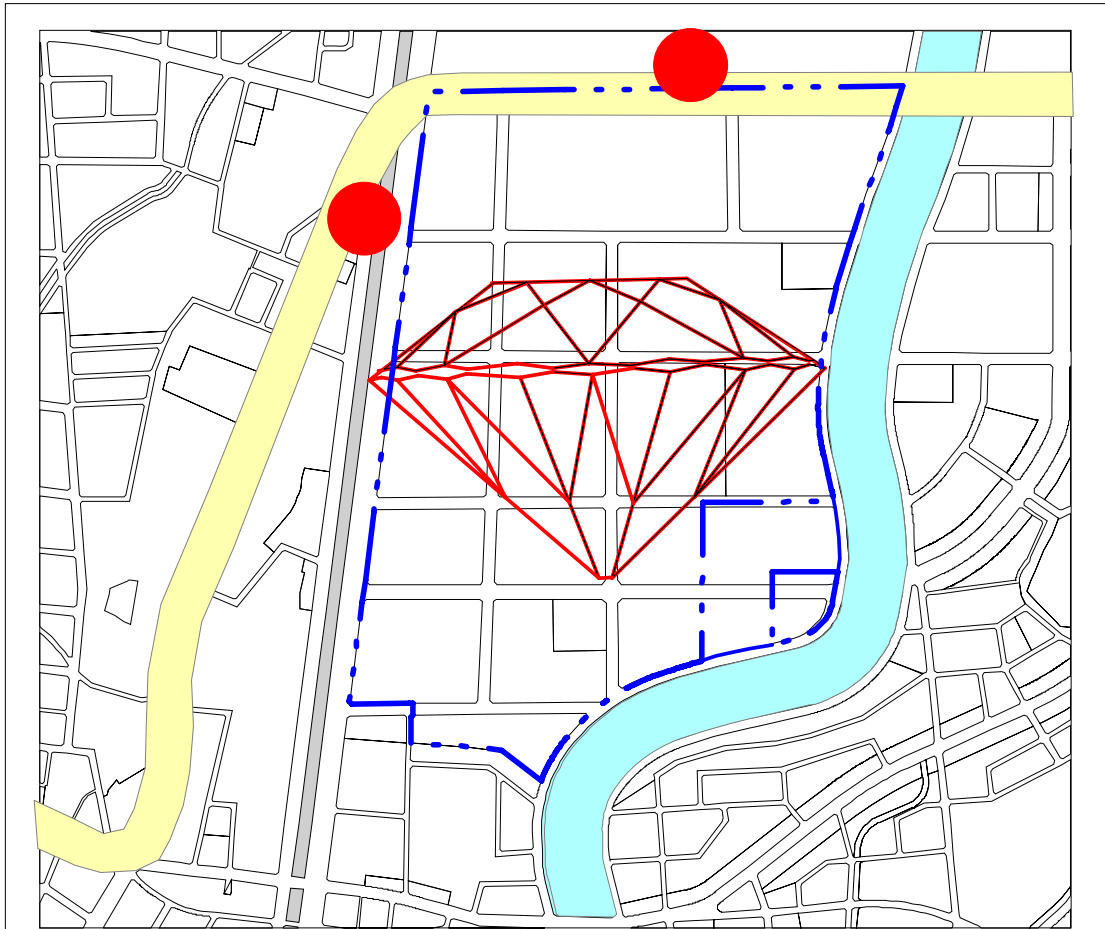
本計畫區之發展願景為建構一處健康、友善與便捷的景園住宅社區。計畫目標為：

- 一、結合社區資源，塑造地方特色及強化鄰里核心意象。
- 二、規劃簡潔自明性的空間發展架構。
- 三、串聯捷運車站與發展核心區。
- 四、增強主要設施功能。
- 五、建構與發揮計畫道路系統功能。

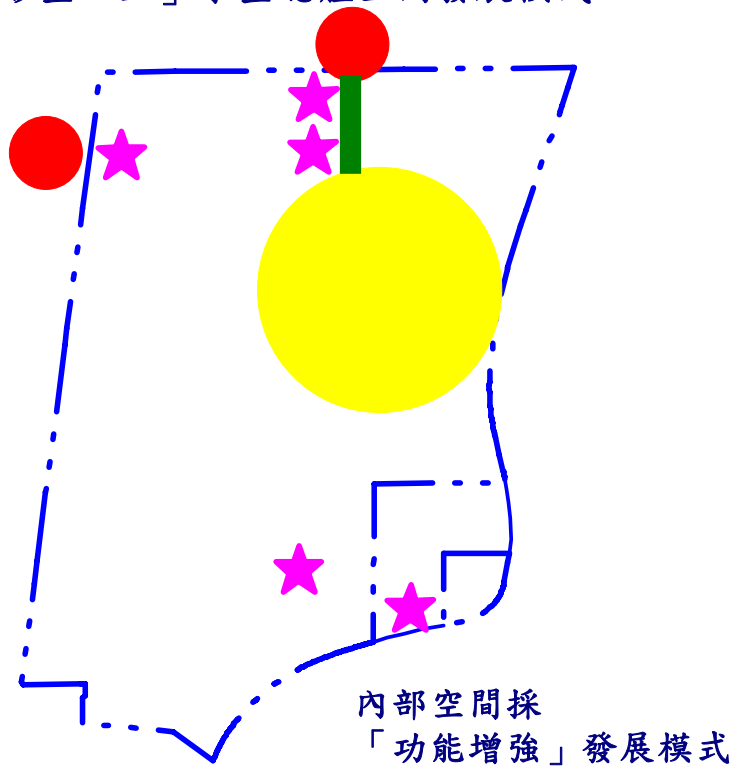
## 柒、空間發展模式

本計畫區外部資源西北側有捷運系統；東南側有旱溪藍帶系統，共同形塑「互」字型總體空間發展模式；「互」為雙「石」的連結，推演具有「生生不息、永續發展」的概念。上面的「厂」為具有黃金項鍊意涵的現代運輸路網系統—捷運；下面的倒「厂」為代表具有珍珠項鍊意涵的藍帶系統—旱溪，而計畫區則是結合在其中的「鑽石」項墜。至於計畫區內部空間則採「功能增強」模式，透過細部計畫公共設施配置；包括園道及廣場兼停車場用地，以增強主要設施功能的發揮（請參見圖二）。





外部資源形塑「互」字型總體空間發展模式



內部空間採「功能增強」發展模式

圖名

圖二 空間發展模式示意圖

案名

擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元十二)細部計畫案

## 捌、計畫年期及計畫人口

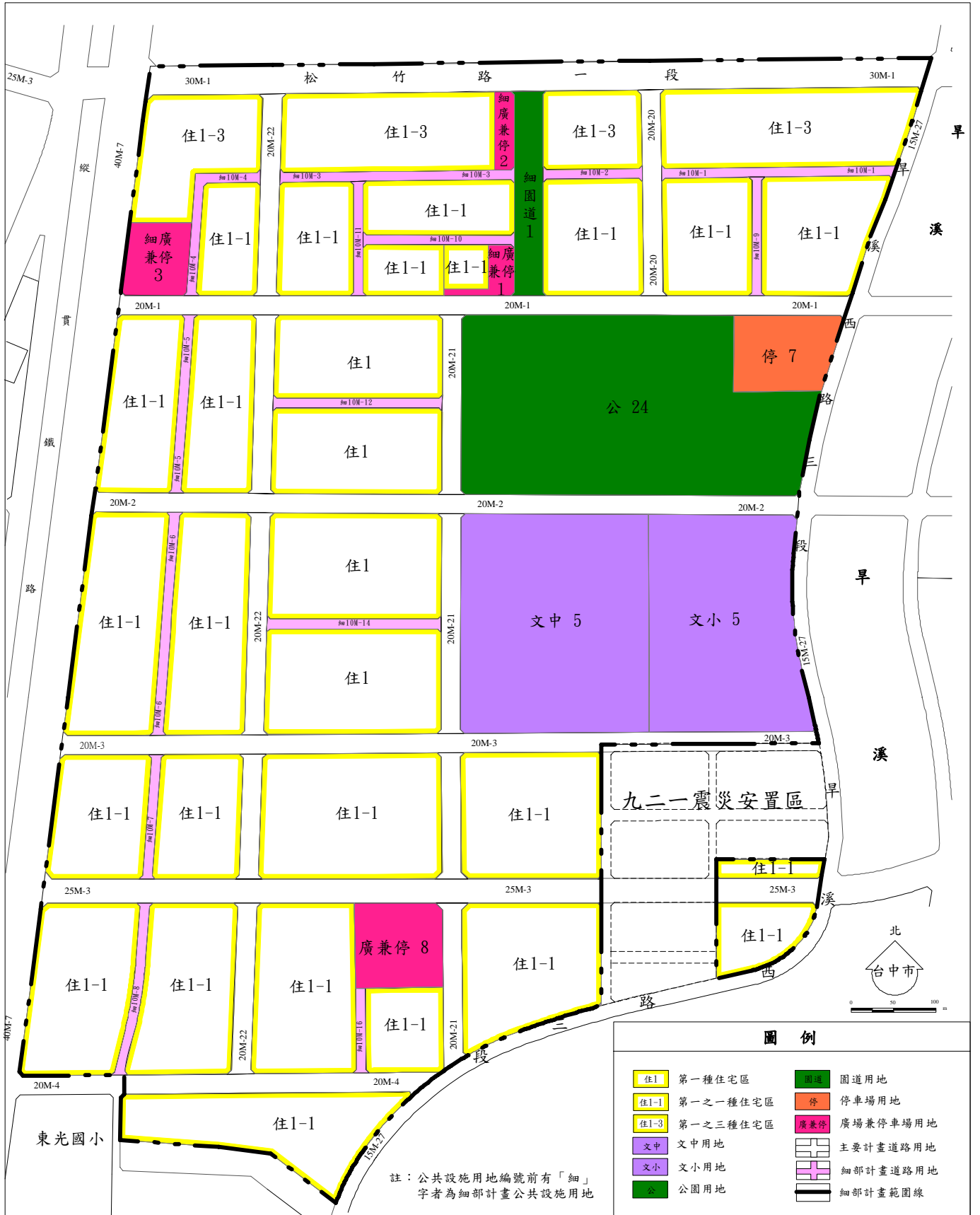
依循台中市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）之指導，本細部計畫之計畫年期訂為民國 115 年。計畫人口為 11,900 人，計畫鄰里密度 155 人/公頃；居住淨密度為 269 人/公頃。

## 玖、土地使用分區計畫

計畫範圍原主要計畫共劃設 48.1797 公頃之住宅區，細部計畫後部份規劃為公共設施用地，故計畫住宅區面積調整為 44.3044 公頃，佔計畫總面積 57.61%，並細分為下列三種：

- （一）第一種住宅區（住 1）：將 20M-21 臨公園用地及文中用地之街廓，規劃為第一種住宅區（住 1），專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。計畫面積 7.0884 公頃，佔計畫總面積 9.21%。
- （二）第一之三種住宅區（住 1-3）：為符合實際發展需要及提供容許大型商場及飲食商業發展空間，將區位便捷並有捷運車站所在之松竹路及東光路街廓規劃為第一之三種住宅區（住 1-3），除限制工業及殮葬服務業（含辦公室）之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。計畫面積 6.1194 公頃，佔計畫總面積 7.96%。
- （三）第一之一種住宅區（住 1-1）：除住 1 及住 1-3 外，其餘住宅區街廓規劃為第一之一種住宅區（住 1-1），除限制工業、大型商場（店）、飲食店及殮葬服務業（含辦公室）之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。計畫面積 31.1006 公頃，佔計畫總面積 40.44%。

單元十二細部計畫請參見圖三，土地使用計畫面積請參見表二。



註：公共設施用地編號前有「細」字者為細部計畫公共設施用地

圖名

圖三 細部計畫示意圖

案名

擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元十二)細部計畫案

表二 單元十二細部計畫土地使用計畫面積表

類別	主要計畫			細部計畫			
	項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註	
土地使用 分區	住宅區	住 1	-	-	7.0884	9.21	減少 3.8753 公頃
		住 1-1			31.1006	40.44	
		住 1-3			6.1194	7.96	
		合計			48.1797	62.65	
公共設 施用地	公園用地	6.1528	8.00	6.1528	8.00		
	文中用地	4.4598	5.80	4.4598	5.80		
	文小用地	3.5279	4.59	3.5279	4.59		
	停車場用地	0.8217	1.07	0.8217	1.07		
	廣場兼停車場用地	0.8074	1.05	1.6519	2.15	增加 0.8445 公頃	
	園道用地	0	0	0.6418	0.83	增加 0.6418 公頃	
	道路用地	12.9498	16.84	15.3387	19.95	增加 2.3889 公頃	
	合計	28.7192	37.35	32.5945	42.39	增加 3.8753 公頃	
<b>總計</b>		<b>76.8989</b>	<b>100.00</b>	<b>76.8989</b>	<b>100.00</b>		

資料來源：由計畫圖計算。

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

2.因採四捨五入計算，以致個別數字加總與合計數字會略有差異。

## 拾、公共設施用地計畫

原主要計畫所劃設之公共設施用地，項目有公園、文中、文小、停車場、廣場兼停車場用地及道路用地。細部計畫增設園道用地、廣場兼停車場用地及道路用地。公共設施用地分佈請參見圖三；計畫面積請參見表三。

本細部計畫配合兩處捷運車站各設置廣場兼停車場用地，提供轉乘停車使用。並於地方信仰中心南興宮前配置多功能廣場（兼停車場），以塑造地方特色及強化鄰里中心功能與意象。配置園道用地（寬 30 公尺）以串聯捷運 G3 車站及計畫核心區，強化計畫區發展核心主軸。

本計畫開放空間性公共設施用地佔總計畫區面積 10.59%，符合百分之十以上之規定。

表三 單元十二細部計畫公共設施用地編號與面積表

計畫層次	項目	編號	面積（公頃）
主要計畫	公園用地	公 24	6.1528
	文中用地	文中 5	4.4598
	文小用地	文小 5	3.5279
	停車場用地	停 7	0.8217
	廣場兼停車場用地	廣兼停 8	0.8074
	道路用地		12.9498
	合計		28.7192
細部計畫	廣場兼停車場用地	細廣兼停 1	0.1727
		細廣兼停 2	0.1707
		細廣兼停 3	0.5011
		小計	0.8445
	園道用地	細園道 1	0.6418
	道路用地		2.3889
	合計		3.8753
總 計			32.5945

資料來源：由計畫圖計算。

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

2.因採四捨五入計算，以致個別數字加總與合計數字會略有差異。

## 拾壹、道路系統計畫

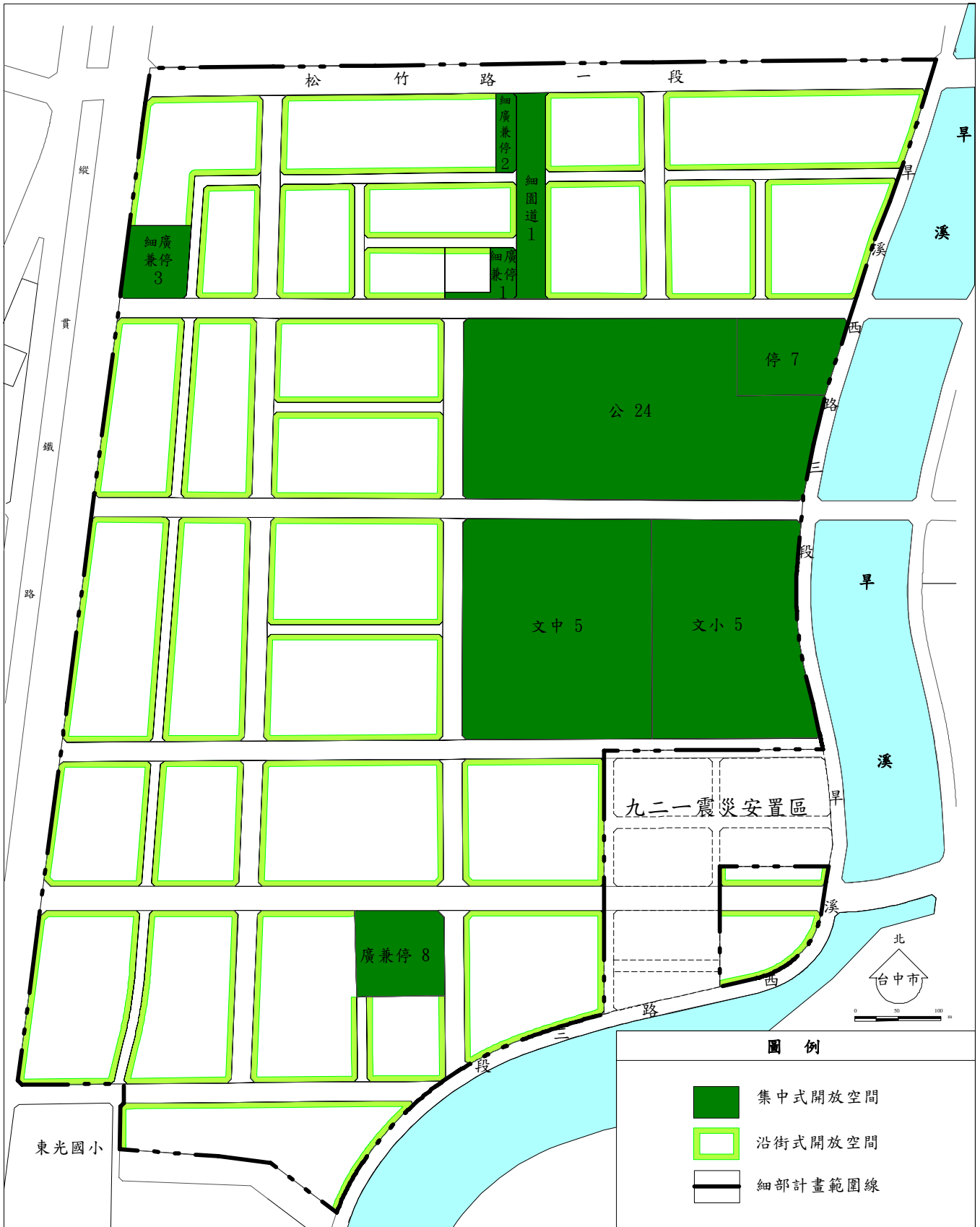
基於主要計畫路網已甚完整，故細部計畫道路配置以街廓細分做考量。依據主要計畫道路，分隔為十四條 10 公尺細部計畫路段（請參見圖三）。而園道兩側將各設置 7 公尺之單行道。

## 拾貳、開放空間系統計畫

本計畫內部之開放空間系統包括開放空間性公共設施用地（公園用地、廣場兼停車場用地、園道用地）與學校用地（文中與文小），屬於集中式之開放空間。緊鄰計畫區外圍之旱溪河川區亦提供廣闊的開放空間系統，而環繞在計畫區北、東側之農業地帶與大坑風景區則屬大環境之開放空間系統。

計畫道路兩側之住宅區建築基地，依本計畫土地使用分區管制要點之規定，將自道路境界線至少退縮六公尺建築，其中四公尺作為沿街式無遮簷人行道，加以綠美化後，可以提供更舒適與安全的人行空間。

本計畫在捷運 G3 車站與發展核心區間配置園道用地，作為帶狀串聯功能開放空間，以形塑計畫區發展核心主軸。開放空間系統請參見圖四。



圖名 圖四 開放空間系統示意圖

案名 擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元十二)細部計畫案

## 拾參、土地使用分區管制要點

本管制要點以台中市整體開發地區之統一管制標準架構作為基準，同時依據本計畫內容訂定之。包括：三種住宅區類別之不同強度及程度使用管制、公共設施用地建蔽率及容積率管制、建築退縮規定、建築容積獎勵及容積移轉許可規定、停車空間及離街裝卸場規定、景觀及基地綠美化、廣告招牌及都市設計審查等規定事項。

「擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元十二）細部計畫土地使用分區管制要點」如下：

一、本要點依都市計畫法第三十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。

三、本要點用語定義如下：

（一）獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。

（二）雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。

（三）連棟住宅：含三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。

（四）集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。

（五）基地線：建築基地之界線。

（六）前面基地線：基地臨接道路之基地線，臨接二條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。

（七）後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。

（八）側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

（九）基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

（十）基地寬度：

1.平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。

2.最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。

- (十一) 前院：沿前面基地線之庭院。
- (十二) 後院：沿後面基地線之庭院。
- (十三) 側院：沿側面基地線留設而不屬於前院或後院之庭院。
- (十四) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)
- (十五) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)
- (十六) 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- (十七) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

- (十八) 離街裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所或空間。

四、本計畫住宅區之使用管制如下：

- (一) 第一種住宅區(住1)：專供建築獨戶或雙併住宅使用，禁止作非住宅使用，但得為幼稚園、托兒所等使用。
- (二) 第一之一種住宅區(住1-1)：除限制工業、大型商場(店)、飲食店及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。
- (三) 第一之三種住宅區(住1-3)：除限制工業及殮葬服務業(含辦公室)之使用外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則住宅區相關規定管制。



## 五、本計畫住宅區土地使用強度應符合下列各項規定：

項 目	住宅區			備 註
	住 1	住 1-1	住 1-3	
最高建蔽率（%）	50	50	50	
基準容積率（%）	140	140	140	
上限容積率（%）	210	250	250	
最小基地面積（m <sup>2</sup> ）	140	140	1000	
基地最小面寬（M）	7	7	-	
最高高度比	1.5	1.5	1.5	
前院深度（M）	6	6	6	
後院深度（M）	3	3	3	得兼作防火間隔
側院寬度（M）	1.5	1.5	1.5	1.淨寬度不得小於 1公尺。 2.一宗基地得單側 留設。

註：1.住宅區依主要計畫規定，不適用建築技術規則有關建築基地設置開放空間獎勵容積規定。

2.上限容積率包含實施容積移轉及其他容積獎勵規定之總計。

## 六、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定：

項 目		建蔽率（%）	容積率（%）
學校用地（文中、文小）		50	150
公園用地	5公頃以下部份	15	45
	超過5公頃部份	12	35
兒童遊樂場用地		15	30
停車場用地	平面使用	10	20
	立體使用	80	960
廣場兼停車場用地		10	20

## 七、建築退縮規定

本計畫住宅區及公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，規定如下：

（一）住宅區依第五點所留設之前院中，臨建築線部分應留設4公尺作為無遮簷人行道（請參見圖五）。

（二）學校用地（文中、文小）依下列規定辦理：

- 1.應有一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
- 2.其他臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

(三) 其它公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

八、為鼓勵建築基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定下列獎勵措施：

(一) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地基準容積率之 30% 為限。

- 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(二) 為鼓勵基地體開發建築，得依下列規定增加興建樓地板面積：

整體開發建築基地規模	增加興建樓地板面積
3,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×10%
4,000 平方公尺（含）以上	基地面積×基準容積率×15%
完整街廓整體開發	基地面積×基準容積率×20%

(三) 為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地於市地重劃完成之日起算，於三年以內領得建照執照者得增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之 20%。

(四) 為維護本計畫區之都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之公有土地，目的事業主管機關應主動實施綠、美化。而預期三年內不開發建築，面積超過 330 平方公尺（一百坪）之私有土地，得由土地所有權人向本府建設局景觀工程課提出綠、美化計

畫，經審查通過並實施至建築施工前，於開發建築時得酌予獎勵容積率。惟開發建築前須由本府都市設計審議委員會依其綠、美化成本等各項因素進行審查，且申請面積超過 3,000 平方公尺者，另須提出交通影響評估，以決定其獎勵之容積率。

前項獎勵之容積率最高不得超過 5%，且經本府核發都市設計審定書後，應於六個月內申請建築執照，未依期限提出建築執照，撤銷其容積獎勵。

（五）前述依第（二）、（三）、（四）款之容積獎勵合計不超過基準容積率之 40%。

九、本計畫除第一種住宅區（住 1）外之建築基地，適用「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」之規定。

#### 十、停車空間

本計畫建築物應附設停車空間，設置標準依下列規定：

（一）住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積每 150 平方公尺之樓地板面積，需設置一輛停車位計算，其餘數部分滿 75 平方公尺需增設一輛停車位，且每戶至少設置一輛停車位。但停車空間以汽車坡道集中留設於地下室，且停車數量在前開設置標準兩倍以內留設者，其樓地板面積得不計入容積計算。

（二）其餘建築物，依建築技術規則設計施工編第五十九條規定辦理。

#### 十一、建築景觀及基地綠美化

（一）建築物如有設置圍牆之必要者，其圍牆應採鏤空設計，所設之圍牆高度不得超過 2 公尺（不含大門及車道入口），其中實牆部分最高不得超過 0.6 公尺，其餘應為透空欄杆，且視覺穿透率不得低於 40%（請參見圖六）。

（二）建築基地內之法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分，灌木應至少 60 公分，喬木應至少 120 公分。

#### 十二、招牌廣告物

本計畫區內設置廣告招牌應依「台中市申請設置招牌廣告物及豎立

廣告物執行要點」之規定辦理。

### 十三、都市設計審查

本計畫區內下列公、私有重大工程及公共建築應納入都市設計審查。

- (一) 公用事業建築申請案之總樓地板面積超過一萬平方公尺者。
- (二) 住宅區建築高度超過十二層（不含十二層）或住宅區建築基地面積超過六千平方公尺者。
- (三) 依「台中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。
- (四) 依本要點第八點或其他法規規定給予之獎勵容積，加上容積移轉移入容積，總增加容積超過其基準容積 60%者。

### 十四、離街裝卸場：

- (一) 裝卸車位數量：本計畫區內建築物，應依下表規定設置離街裝卸場：

建築物用途	使用樓地板面積 FA (m <sup>2</sup> )	裝卸車位數 (部)	備註
公共設施 辦公事務業旅 社	FA < 2,000	免設	建築物具有 兩種以上使用 情況，離街 裝卸車位 設置數量， 應依各使用 組別的設置 標準分別計 算後（零數 均應計入） 予以累加合 併規劃。
	2,000 ≤ FA < 10,000	1	
	10,000 ≤ FA < 20,000	2	
	FA > 20,000	3 + (FA - 20,000) / 20,000	
零售商業 服務業	FA < 1,000	免設	建築物具有 兩種以上使用 情況，離街 裝卸車位 設置數量， 應依各使用 組別的設置 標準分別計 算後（零數 均應計入） 予以累加合 併規劃。
	1,000 ≤ FA < 4,000	1	
	4,000 ≤ FA < 6,000	2	
	FA > 6,000	3 + (FA - 6,000) / 6,000	
娛樂業	FA < 1,000	免設	建築物具有 兩種以上使用 情況，離街 裝卸車位 設置數量， 應依各使用 組別的設置 標準分別計 算後（零數 均應計入） 予以累加合 併規劃。
	1,000 ≤ FA < 10,000	1	
	FA > 10,000	2 + (FA - 10,000) / 10,000	

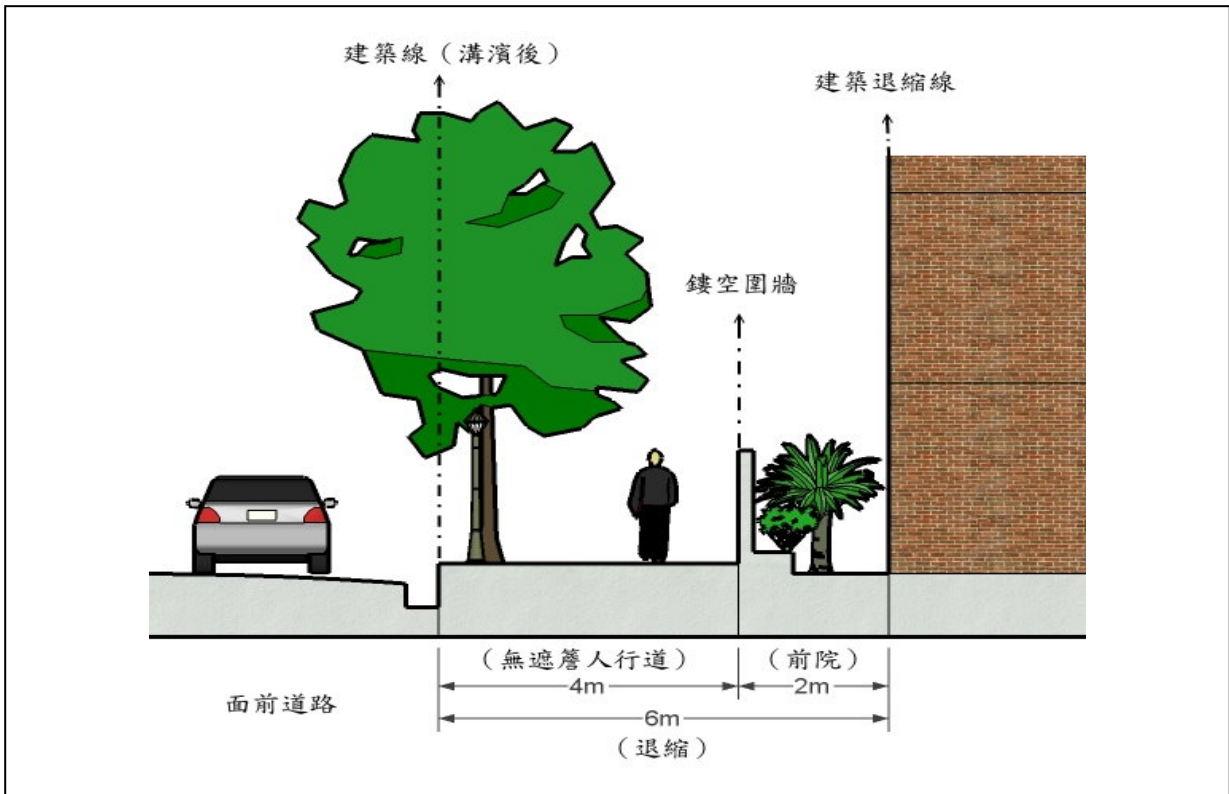
(二) 裝卸空間標準：

1. 最小裝卸空間尺度：

	長度（公尺）	寬度（公尺）	淨高（公尺）
小貨車	6.0	2.5	2.7
大貨車	13.0	4.0	4.2

備註：淨高於斜坡面時，應以平行間距為標準。

2. 前述最小空間不包括車道、操作空間及裝卸平台等空間。
3. 每滿 10 部裝卸車位數量要求時，應於其中設置一部大貨車之裝卸空間。
4. 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界交叉點最少應有 15 公尺。
5. 裝卸空間應單獨設置，且不得佔用前院與指定留設之公共開放空間及法定停車空間。



圖名	圖五 住宅區建築退縮形式參考圖
案名	擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元十二）細部計畫案



圖名	圖六 住宅區鏤空圍牆參考圖
案名	擬定台中市都市計畫（整體開發地區單元十二）細部計畫案

## 拾肆、事業及財務計畫

本細部計畫區為都市計畫指定整體開發之地區，將採自辦市地重劃方式辦理開發。依據平均地權條例第六〇條之規定，計畫區之文中、文小、公園、停車場、廣場兼停車場、園道、道路等七項公共設施用地除以原有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地納入共同負擔。除文中、文小之建築工程費用由目的事業主管機關負責籌措外，其餘公園、停車場、廣場兼停車場、園道與道路等用地之地上物補償費、整地費及工程費，由區內土地所有權人按其土地受益比例共同分擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。

本計畫區市地重劃總開發費用概估約 18 億 1 千萬元（請參見表四），重劃總平均負擔比率概估約 49.97%（請參見表五）。

緊鄰本細部計畫區西側之 40M-7（東光路）路段尚未開闢，因該道路不屬於本市地重劃範圍內，其開闢請開發單位逕洽市政府辦理。

表四 單元十二市地重劃開發經費概估表

開發經費項目		單價 (萬元/公頃)	面積(公頃)	金額(萬元)	備註	
壹、 重劃 費用	1.都市計畫樁位測定費	2.5	76.8989	192.25		
	2.細部計畫作業費	3	76.8989	230.70		
	3.地籍整理費	40	76.8989	3075.96		
	4.重劃行政作業	40	76.8989	3075.96		
	5.補 償費	農林作物	-	48.4259	16800.00	依類別估算
		地上改良	-	8.7018	62514.13	後合計
		墳墓	-	-	-	
		小計	-	-	79314.13	
合計		-	-	<b>85889.00</b>		
貳、 公共 設施 費用	一、 直接 工程 費	1.整地費	140	76.8989	10765.85	
		2.雨水下水道	320	15.3387	4908.38	
		3.污水下水道	400	15.3387	6135.48	
		4.公園	1400	6.1528	8613.92	
		5.廣場(停車場)	1200	2.4736	2968.32	
		6.園道	1700	0.6418	1091.06	
		7.道路	1500	15.3387	23008.05	含路燈
		小計	-	-	57491.06	
	二、工程管理監造費		-	-	1437.28	直接工程 費用×2.5 %
	三、設施工程及設施規劃設計費		-	-	1437.28	直接工程 費用×2.5 %
	公共設施費用合計		-	-	<b>60365.62</b>	
參、公用事業管線工程		200	76.8989	15379.78	含自來 水、電力、 電信、瓦斯	
肆、貸款利息		-	-	19396.13	以年利率 4%，貸款 三年計	
伍、總開發費用		-	-	<b>181030.53</b>	未含物價 調漲	

資賴來源：本計畫估算

註：本表所列金額為概估值，僅供參考，實際金額應以重劃會送請主管機關核定為準。



表五 單元十二市地重劃負擔概估表

公共設施用地負擔預估	<p>一、共同負擔公共設施用地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公園用地 6.1528 公頃</li> <li>2.文中用地 4.4598 公頃</li> <li>3.文小用地 3.5279 公頃</li> <li>4.停車場用地 0.8217 公頃</li> <li>5.廣場兼停車場用地 1.6519 公頃</li> <li>6.園道用地 0.6418 公頃</li> <li>7.道路用地 15.3387 公頃</li> <li>8.合計 32.5945 公頃</li> </ol> <p>二、可抵充地</p> <p>公有之水與道地目土地及未登記地，合計 2.824359 公頃</p> <p>三、公共設施用地平均負擔比率</p> $= (32.5945 - 2.824359) \div (76.8989 - 2.824359)$ $= 40.19\%$
費用負擔預估	<p>一、費用</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.工程費用總額約 75745.40 萬元</li> <li>2.重劃費用總額約 85,889.00 萬元</li> <li>3.貸款利息總額約 19,396.13 萬元</li> <li>4.總重劃費用約 181,030.53 萬元</li> </ol> <p>二、費用平均負擔比率</p> $= 181,030.53 \div [25,000 \times (76.8989 - 2.824359)]$ $= 9.78\%$
土地所有權人重劃總平均負擔比率概估	<p>公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率</p> $= 40.19\% + 9.78\%$ $= 49.97\%$

註：本表所列數值為概估值，僅供參考，實際數值應以重劃會送請主管機關核定為準。